

München – Obermenzing

## Élégante propriété familiale dans le quartier des villas II, avec un charme historique

CODE DU BIEN: 25225021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 2.650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 245,31 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 561 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25225021
Surface habitable	ca. 245,31 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1957
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	2.650.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	130.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.03.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1957



CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## La propriété

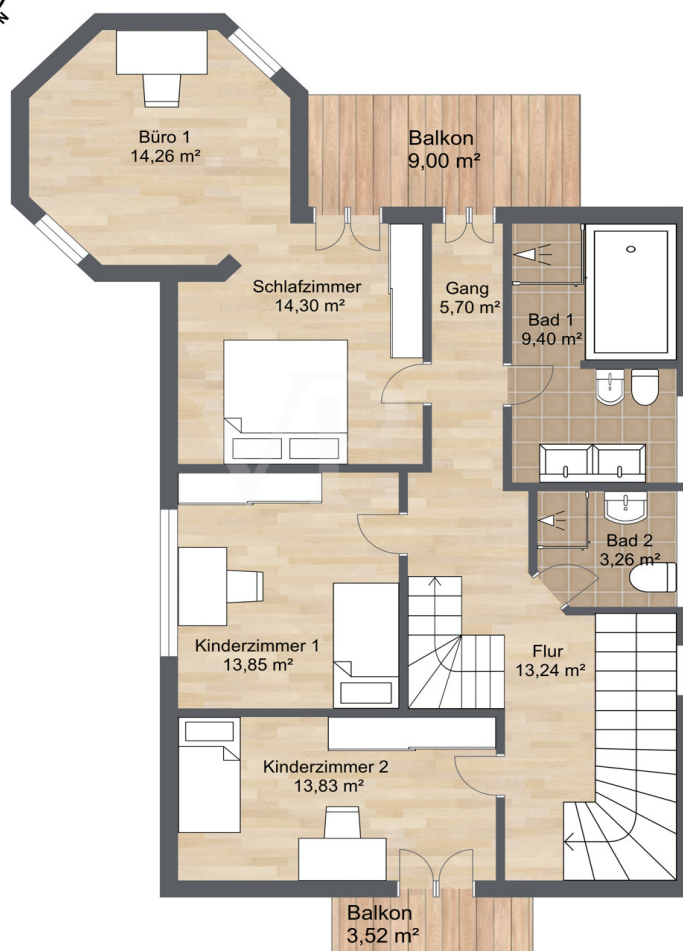


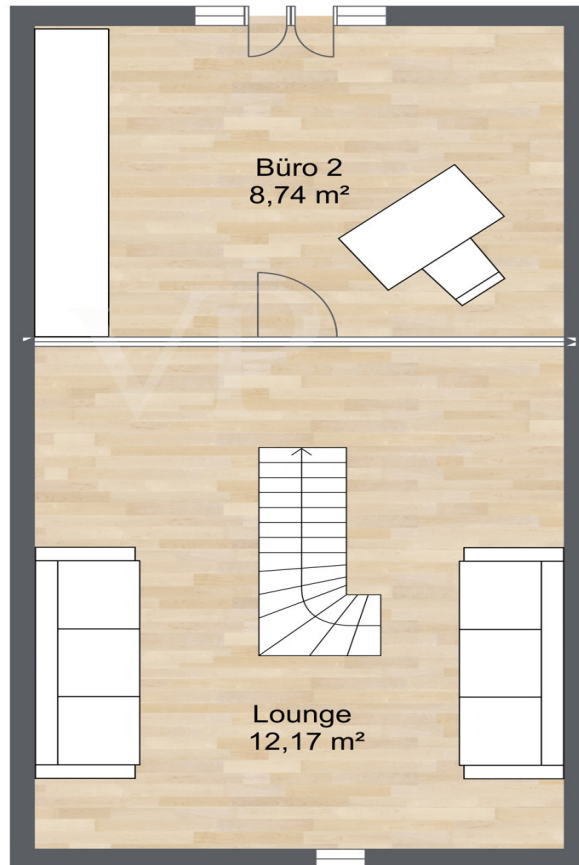


CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

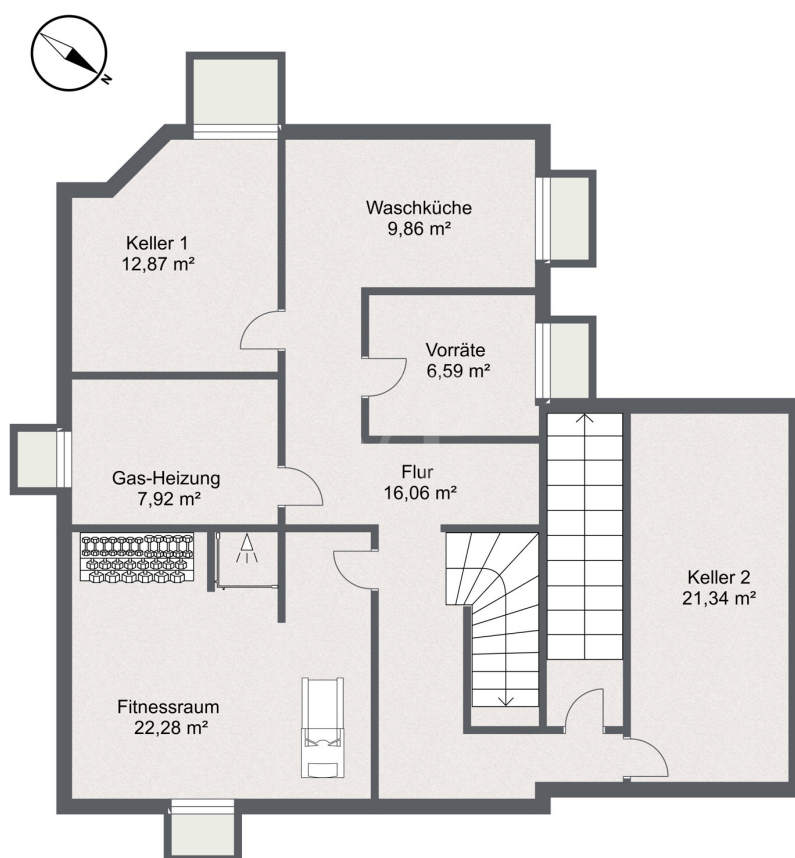
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Une première impression

Située dans le prestigieux quartier de Villa Colony II, cette charmante propriété offre une opportunité rare aux familles appréciant espace, style et qualité de vie. Construite initialement en 1957, cette maison au cachet historique a fait l'objet d'une rénovation complète en 1997 et a été modernisée au fil du temps. Offrant une généreuse surface habitable d'environ 245 m<sup>2</sup> et un terrain ensoleillé d'environ 561 m<sup>2</sup>, la maison propose une combinaison idéale de confort classique et d'équipements contemporains. De nombreuses fenêtres inondent la maison de lumière naturelle, créant une atmosphère ouverte et accueillante. Un élément architectural remarquable est la tour distinctive qui confère à la maison son caractère unique. Deux grandes terrasses orientées sud-ouest et sud-est, ainsi que deux balcons, créent d'agréables espaces extérieurs et offrent une vue sur le jardin paysager soigné et son pavillon de jardin. Ici, les enfants trouveront tout l'espace nécessaire pour jouer, tandis que les adultes pourront profiter de moments de détente au milieu de la verdure. À l'intérieur, la maison impressionne par ses prestations haut de gamme : parquet élégant en merisier dans toutes les pièces de vie, carrelage en céramique dans la cuisine et les salles de bains, et une cuisine aménagée et raffinée, alliant fonctionnalité et esthétique. Un chauffage au sol et des radiateurs assurent un confort thermique optimal dans toute la maison. Avec ses nombreuses chambres et ses pièces modulables, elle offre un cadre de vie idéal pour les familles qui apprécient à la fois l'intimité et la convivialité. Les combles aménagés abritent un salon ouvert très apprécié et un magnifique bureau exposé sud-ouest, doté d'une baie vitrée. Il serait également possible d'y créer une salle de jeux ou une chambre d'adolescent. Le sous-sol offre un vaste espace de rangement, un atout pratique indéniable pour les occupants. Une salle de loisirs ou une salle de sport pourraient y être aménagées et compléter harmonieusement la propriété. Cette spacieuse demeure allie confort moderne et charme historique – une rareté dans ce quartier résidentiel prestigieux et familial. Elle est disponible immédiatement.

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Détails des commodités

### HIGHLIGHTS:

- \* Exklusive Lage in der Villenkolonie II – einem der begehrtesten Viertel Obermenzings
- \* Historisches Flair mit markantem Turm als architektonisches Highlight
- \* Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 1997 sowie fortlaufende Modernisierungen
- \* Hochwertige Ausstattung mit Kirschholzparkett, exklusiver Einbauküche und Fußbodenheizung
- \* Lichtdurchflutete Räume durch zahlreiche Fenster und offene Raumgestaltung
- \* Zwei Balkone mit Blick in den liebevoll angelegten Garten
- \* Großzügige Außenbereiche mit zwei Terrassen – ideal für Familienzeit im Freien
- \* Ausgebautes Dachgeschoss – perfekt nutzbar als Homeoffice, Spiel- oder Jugendzimmer
- \* Mehrere Schlafzimmer und flexible Grundrissgestaltung für Familien
- \* Keller mit Stauraum sowie Hobbyraum/Fitnessraum für individuelle Nutzung
- \* Elektrisch bedienbare Garage mit Fernbedienung
- \* Sofort bezugsfrei



CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Tout sur l'emplacement

Obermenzing zählt mit seiner idyllischen Lage an der Würm zu den begehrtesten Wohnlagen Münchens. Geprägt von großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und stilvollen Villen aus der Jahrhundertwende bietet das Viertel eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing gelegen, verbindet diese Wohngegend urbanen Komfort mit einem hohen Maß an Ruhe und Naturverbundenheit. Besonders charmant präsentieren sich die historischen Straßenzüge rund um die Alte Allee mit ihrer teils denkmalgeschützten Bebauung und ihrer großzügigen Straßenführung – ein Wohnumfeld mit gewachsenem Charakter und besonderem Flair.

Die Ursprünge Obermenzings reichen weit zurück: Erste Siedlungsspuren datieren bis in das 11. und 12. Jahrhundert v. Chr. Das Gebiet, damals noch unter dem Namen Menzing zusammengefasst, wurde erst im 14. Jahrhundert differenziert und Obermenzing erstmals 1315 urkundlich erwähnt. Über Jahrhunderte hinweg wechselte der Besitz zwischen weltlicher und geistlicher Hand, bis Obermenzing 1818 mit Blutenburg und Pipping zur eigenständigen Gemeinde wurde.

Trotz seiner ruhigen Lage ist Obermenzing hervorragend angebunden: Die nahegelegene S-Bahn-Station bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt – in etwa zwölf Minuten. Auch mit dem Auto ist das Zentrum gut erreichbar, ebenso wie die Autobahnen in Richtung Stuttgart und Salzburg (A8).

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in direkter Umgebung, ebenso wie die Pasing Arcaden mit einem umfangreichen Angebot an Geschäften und Gastronomie. Familien profitieren von der Vielzahl an Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen in der Nähe. Auch Kultur hat im Münchner Westen einen hohen Stellenwert – stellvertretend seien die Pasinger Fabrik sowie das spektakuläre Bergson Kunstkraftwerk genannt.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahe gelegene Nymphenburger Schlosspark, das Schloss Blutenburg, der Botanische Garten sowie die Spazierwege entlang der Würm an – ergänzt durch zahlreiche traditionelle Biergärten, die zum Verweilen einladen.

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 130.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25225021 - 81245 München – Obermenzing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)